

PELAKSANAAN UNDANG - UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012  
TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN  
UMUM DI KABUPATEN JOMBANG

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan memperoleh Gelar Sarjana  
Hukum pada Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur



Oleh :  
TITA LUCIDA  
NPM : 0971010019

YAYASAN KESEJAHTERAAN PENDIDIKAN DAN PERUMAHAN  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
SURABAYA  
2013

HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI

PELAKSANAAN UNDANG - UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012  
TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN  
UMUM DI KABUPATEN JOMBANG

Disusun Oleh:

TITA LUCIDA  
0971010019

Telah disetujui untuk mengikuti ujian skripsi

Menyetujui,  
Pembimbing

WIWIN YULIANINGSIH., SH. M.Kn  
NPT. 3 7507 07 0225

Mengetahui,  
DEKAN

HARIYO SULISTIYANTORO., SH., MM  
NIP. 19620625 199103 1001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

PELAKSANAAN UNDANG - UNDANG NOMOR 2 TAHUN  
2012 TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
DI KABUPATEN JOMBANG

Oleh:

TITA LUCIDA  
0971010019

Telah dipertahankan dihadapandan diterima oleh Tim Penguji Skripsi  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan  
Nasional “ Veteran” Jawa Timur Pada Tanggal 20 Juni 2013

PEMBIMBING

TIM PENGUJI

1.

Wiwin Yulianingsih., SH., M.Kn  
NPT. 3 7507 07 0225

H. Sutrisno., SH., M.Hum  
NIP. 196012121988031001

2.

Wiwin Yulianingsih, SH., M.Kn  
NPT. 3 7507 07 0225

3.

Fauzul Aliwarman., SH., M.Hum  
NPT. 3 8202 07 0221

Mengetahui,  
DEKAN

HARIYO SULISTIYANTORO., SH., MM  
NIP. 19620625 199103 1001

HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI

PELAKSANAAN UNDANG - UNDANG NOMOR 2 TAHUN  
2012 TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
DI KABUPATEN JOMBANG

Oleh:

TITA LUCIDA  
0971010019

Telah dipertahankan dihadapandan diterima oleh Tim Penguji Skripsi  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan  
Nasional “ Veteran” Jawa Timur Pada Tanggal 20 Juni 2013

PEMBIMBING

TIM PENGUJI

1.

Wiwin Yulianingsih., SH., M.Kn  
NPT. 3 7507 07 0225

H. Sutrisno., SH., M.Hum  
NIP. 196012121988031001

2.

Wiwin Yulianingsih, SH., M.Kn  
NPT. 3 7507 07 0225

3.

Fauzul Aliwarman., SH., M.Hum  
NPT. 3 8202 07 0221

Mengetahui,  
DEKAN

HARIYO SULISTIYANTORO., SH., MM  
NIP. 19620625 199103 1001

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Tita Lucida  
Tempat/Tgl. Lahir : Jombang, 22 Desember 1990  
NPM : 0971010019  
Konsentrasi : Hukum Perdata  
Alamat : Jl. Samratulangi No. 5E

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya yang berjudul “PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI KABUPATEN JOMBANG” dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila dikemudian hari ternyata skripsi ini hasil jiplakan (plagiat), maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaaan (SarjanaHukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Mengetahui,  
PEMBIMBING

Surabaya, 17 Juni 2013  
PENULIS

Wiwin Yulianingsih., SH., M.Kn  
NPT. 3 7507 07 0225

Tita Lucida  
NPM.0971010019

## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penulis ucapkan kehadiran Allah SWT yang telah memberi rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul “PELAKSANAAN UNDANG - UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI KABUPATEN JOMBANG.” Karena hanya atas perkenan-Nya saja, segala yang penulis kerjakan dapat selesai dengan baik.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu tegur sapa yang berupa kritik maupun saran yang bersifat membangun akan penulis perhatikan dan menerimanya dengan senang hati sebagai bekal perbaikan dimasa yang akan datang. Disamping itu selesainya penulisan skripsi ini juga tak lepas dari bantuan orang-orang yang sangat baik kepada penulis. Oleh karena itu penulis perlu mengucapkan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Hariyo Sulistiyantoro, SH., MM selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah memimpin fakultas ini menjadi tempat menimba ilmu yang berkualitas bagi penulis.
2. Bapak Sutrisno, SH., M.Hum selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Bapak Drs. Ec Gendut Sukarno, MS selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

4. Bapak Subani, SH., M.Si selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
5. Ibu Wiwin Yulianingsih, SH., M.Kn yang dengan penuh kesabaran dan perhatiannya telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam penulisan skripsi ini. Terima kasih yang tak terhingga penulis haturkan kepada beliau.
6. Kepada Bapak Eksan Gunajati selaku Pelaksana Pengadaan Tanah Kepala Adm. Pemerintah dan KESRA sekretariat daerah Kab. Jombang terimakasih sebesar-besarnya.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah memberi bakal ilmu yang bermanfaat tanpa pamrih dan tanpa kenal lelah.
8. Bapak dan Ibu Staff Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur terima kasih sebesar-besarnya saya haturkan.
9. Bapak Suwanto. S.Sos., M.M., MH Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Jombang. Saya haturkan banyak terima kasih. Karena atas kerjasamanya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
10. Bapak Basuki Asmono. SH. Kepala Seksi Landreform Badan Pertanahan Jombang. Saya haturkan terima kasih kepada beliau. Karena berkat informasi dibidang pertanahan yang diberikan, penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
11. Papa Basuki Asmono dan Mama Sri Yuli Cahyawati yang telah mengasuh dan mendidik penulis dengan segala-galanya, terutama dalam memberikan

dorongan semangat pada saat pengerjaan skripsi ini. Terima kasih Papa dan Mama ku Tercinta.

12. M. Fajar Agung Sugiharta orang tersayang yang selalu mensupport dan membantu penulis hingga skripsi ini dapat di selesaikan.
13. Reny mandasari sahabatku tersayang terimakasih telah memberi semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi secara tepat.
14. Orang-orang dan saudara-saudara ku yang tersayang, yang telah memberi segala bantuan, dukungan dan semangat demi selesainya penulisan skripsi ini.
15. Semua teman-teman Fakultas Hukum yang tak dapat penulis ucapkan satu persatu terima kasih sebesar-besarnya atas semangat yang diberikan kepada penulis.
16. Semua orang yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tak bisa penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih.

Akhirnya, walaupun skripsi ini penuh dengan kekurangan dan keterbatasan, besar harapan penulis semoga dapat bermanfaat bagi penulis pribadi maupun bagi orang lain yang membacanya.

Surabaya Juni 2013

Penulis



## DAFTAR ISI

	HALAMAN
HALAMAN JUDUL...	i
HALAMAN PERSETUJUAN...	ii
HALAMAN PENGESAHAN...	iii
HALAMAN PENGESAHAN REVISI .....	iv
SURAT PERNYATAAN .....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI .....	ix
ABSTRAKSI .....	xiii
 BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
1.5 Pengertian Tanah .....	6
1.5.1 Pengertian Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria.....	6
1.5.2 Pengertian Tanah Menurut Sarjana.....	7
1.6 Definisi Dari gungsi Sosial .....	7
1.6.1 Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 tentang Hak Negara.....	7
1.6.2 Definisi Menurut Undang-Undang Pokok Agraria... ..	7

1.6.3 Definisi Menurut Peraturan Pemerintah...	8
1.6.4 Tanah Untuk Kepentingan Penguasaan Terhadap Tanah..	9
1.7 Pengertian Hak Atas Tanah.....	12
1.7.1 Pengertian Hak-Hak Atas Tanah Menurut	
Undang-Undang Pokok Agraria... ..	12
1.7.2 Pengertian Hak Atas Tanah Menurut Peraturan	
Pemerintah Nomor 24 tahun 1997... ..	15
1.7.3 Pengertian Mengenai Hak Ulayat.. ..	18
1.7.4 Pengertian Tanah Ulayat Menurut Sarjana.....	20
1.7.5 Pengertian Pembebasan Tanah.....	21
1.7.6 Sertifikat Tanah... ..	22
1.8 Pengertian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	24
1.9 Metode Penelitian .....	29
1.9.1. Jenis dan Tipe penelitian... ..	29
1.9.2 Sumber Data.....	30
1.9.3 Metode Pengumpulan Data dan Pengelolaan Data... ..	31
1.9.4 Metode Analisis Data... ..	33
1.9.5 Lokasi Penelitian... ..	33
1.9.6 Sistematika Penulisan ... ..	36

## BAB II PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK

KEPENTINGAN UMUM .....	37
2.1 Alur atau proses pengadaan tanah untuk fasilitas umum .....	38
2.1.2 Perencanaan jalur jalan tol .....	40

1. penetapan jalur jalan tol .....	40
2. penetapan nilai UGR .....	40
3. permohonan izin kepada pihak-pihak terkait .....	41
a. Sosialisasi .....	42
b. Pengukuran .....	43
c. Musyawarah .....	43
d. Persetujuan UGR .....	44
e. Negoisasi .....	45
f. Perintah surat keterangan bupati .....	46
g. Konsinyasi.....	46
h. Penyerahan .....	47
2.2. Analisah Data Responden .....	48
2.2.1. Analisis Hasil Data Kuisioner .....	56
<b>BAB III KENDALA-KENDALA      DALAM      PELAKSANAAN</b>	
<b>PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM.....</b>	<b>60</b>
3.1. Kendala dalam pengadaan tanah untuk kepentingan Umum ....	60
3.1.1. Kendala internal .....	61
1. Kendala mengenai perijinan .....	61
2. Kendala UGR .....	62
a. Jangka waktu pemberian UGR .....	63
b. Kurangnya sosialisasi dari pihak P2T .....	64
3.1.2. Kendala eksternal .....	64
a. Sertifikat ganda .....	64

b. Sertifikat dipakai dalam jaminan hutang .....	65
c. Tidak setuju lahannya dibebaskan untuk pembangunan jalan tol .....	65
d. Sengketa tanah .....	66
3.2. Upaya Penyelesaian Kendala .....	66
1. Upaya penyelesaian kendala internal .....	66
2. Upaya penyelesaian kendala eksternal .....	67
 BAB IV PENUTUP	
4.1 Kesimpulan .....	68
4.2 Saran ... ..	69
DAFTAR PUSTAKA.....	72
 LAMPIRAN	

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR**  
**FAKULTAS HUKUM**

Nama Mahasiswa : Tita Lucida  
NPM : 0971010019  
Tempat, tanggal lahir : Jombang, 22 Desember 1990  
Program Studi : Strata S-1  
Judul Skripsi :

**PELAKSANAAN UNDANG - UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012  
TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN  
UMUM DI KABUPATEN JOMBANG**

**ABSTRAKSI**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Pelaksanaan Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum di kabupaten jombang serta mengetahui dan memahami Kendala-kendala apa saja yang dapat terjadi saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum berlangsung. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis empiris yaitu penelitian hukum yang mencakup penelitian terhadap identifikasi hukum tidak tertulis dan tertulis penelitian terhadap efektifitas hukum. Berdasarkan bahan hukum yang diperoleh, maka penulisan skripsi ini menggunakan metode yang menganalisis data yang seiring digunakan dalam penelitian kualitatif adalah suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.

Dari hasil penelitian berdasarkan data responden menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat Jombang yang lahannya terkena jalur jalan tol menyetujui diadakannya pembangunan jalan tol. Hal ini di buktikan sebanyak 95% responden menyatakan setuju dibangunnya jalan tol yang melewati lahan atau tanah milik mereka dan hanya sekitar 5% responden menyatakan tidak setuju mengenai pembangunan jalan tol yang melewati lahan atau tanah milik mereka. Hal ini menunjukkan bahwa pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah sudah berlaku secara efektif di kabupaten jombang.

Terdapat kendala-kendala yang muncul dalam pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum terbagi menjadi beberapa yaitu kendala internal dimana kendala tersebut yang terdapat di dalam pemerintah, dan ke dua kendala eksternal yang berkaitan dengan kendala yang ada dalam masyarakat ketika pelaksanaan pengadaan tanah berlangsung.

Kata kunci : Pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dan kendala-kendala.

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Hubungan antara manusia dan tanah tidak bisa dipisahkan satu sama lainnya. Hal ini dikarenakan tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peran sangat vital. Artinya, dalam hampir semua segi kehidupannya, manusia selalu menggantungkan diri pada tanah. Sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang–Undang Dasar 1945 yang menyebutkan bahwa:

“bumi air dan kekayaan yang didalamnya dikuasai oleh Negara, hendaknya Negara menggunakan apapun yang ada di muka bumi ini dengan memiliki tujuan untuk mensejahterakan rakyat Indonesia.”

Negara mempunyai kewenangan penuh dalam menguasai bumi air dan kekayaan alam, terutama yang terkait dengan tanah. Sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD karena begitu pentingnya arti tanah maka diadakan pengaturan yang lebih memadai sehingga dimunculkannya Undang – Undang tentang Pengaturan Dasar Pokok – Pokok Agraria atau biasa disebut dengan UUPA. Sesuai dengan Pasal 2 UUPA tahun 1960 yang mengatur tentang hak menguasai negara menyebutkan bahwa :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan (tanah)
- b. Menentukan dan mengatur hubungan – hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Pemerintah indonesia telah mempermudah masyarakatnya yang ingin menguasai tanahnya dengan mendirikan Badan Pertanahan Nasional,

dengan adanya BPN masyarakat Indonesia dapat memiliki suatu kekuatan hukum untuk tanah miliknya, dengan mendaftarkan tanah tersebut sesuai peraturan pendaftaran tanah di BPN setempat, yang nantinya tanah tersebut akan memiliki kekuatan hukum.

Tanah adalah untuk melindungi bangsa Indonesia yang kedudukan ekonomisnya lebih lemah dibanding bukan bangsa Indonesia, jauh sebelum berkembangnya masalah pertanahan yang begitu rumit dan kompleks, pada masyarakat Jawa telah tertanam suatu paham atau keyakinan, dan sekaligus keberanian untuk mempertahankan tanah meski hanya sejengkal dari gangguan orang lain. Keberanian itu dirumuskan dengan ungkapan sadumuk bathuk sanyari bumi, ditohi rumekaning pati. Artinya : dipegangnya kening oleh orang lain dan dinganggunya sejengkal tanah atau orang lain, akan dibela sampai mati. Ungkapan ini saja sudah meningkatkan perlunya sikap berhati – hati dalam menghadapi atau menyelesaikan persoalan tanah.<sup>1</sup>

Kegiatan pembangunan dari waktu ke waktu semakin menghadapi tantangan terutama aspek penyediaan tanah untuk kegiatan pembangunan tersebut. Hal ini difahami karena ketersediaan lahan yang dikuasai pemerintah, terbatas luas dan bidangnya. Bidang – bidang tanah (terutama diwilayah perkotaan) relative sudah terbagi habis penguasanya. Padahal kegiatan pembangunan terutama untuk kepentingan umum memerlukan pengadaan tanah.

---

<sup>1</sup> Tri Widodo W. Utomo, Hukum Pertanahan, Navila, Yogyakarta, 2009, hal. 3

Menurut Pasal 18 UUPA jika warga memiliki tanah yang nantinya tanah itu dalam perencanaan pengadaan tanah untuk fasilitas umum yang diadakan oleh pemerintah, demi kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat maka warga tersebut harus merelakan tanah tersebut kepada Negara, tentunya dengan ganti rugi secara layak bagi warga tersebut dan menurut cara yang diatur dengan undang – undang, nantinya tanah tersebut akan di gunakan untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat.

Setelah melalui proses yang cukup panjang untuk mempermudah jalannya pengadaan tanah untuk fasilitas umum pemerintah Republik Indonesia pada tanggal 14 januari 2012 mengesahkan dan mengundang undang – undang nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di atur didalam Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2012 nomor 22 dan tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 5280 tahun 2012 tentang pengadaan) Yang biasanya disingkat UUPTPKU. Ketentuan yang baru tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ini menggantikan peraturan presiden nomor 65 tahun 2006 juncto peraturan presiden nomor 36 tahun 2005, dan peraturan pelaksanaannya yang diatur dalam peraturan kepala badan pertanahan nomor 3 tahun 2007, dengan tetap memperhatikan Pasal 58 ayat 3 UUPTPKU yang menentukan bahwa peraturan perundang- undangan mengenai tata cara pengadaan tanah dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan ketentuan Undang–Undang ini. Peraturan yang disebut oleh



Pasal 58 ayat 3 UUPTPKU tersebut ditujukan untuk proses pengadaan tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya undang – undang ini.

Praktik pengadaan tanah bagi pembangunan selama ini dilakukan pemerintah melalui proses panjang yang melelahkan, menghabiskan waktu yang lama dan dana yang tidak sedikit. Beragam peraturan dan kebijakan telah dirumuskan untuk melancarkan dan memberi dasar hukum yang memadai bagi pengadaan tanah. Peraturan pemerintah nomor 15 tahun 1975 tentang tatacara pembebasan tanah, yang pada saat itu menjadi peraturan pokok yang mengatur dan sekaligus menjadi induk dari segala peraturan yang mengatur tentang pembebasan tanah yang berlaku di Indonesia data itu, hingga terakhir terbitnya Undang–Undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dengan maksud memberi dasar hukum yang lebih tinggi dan lebih kuat.

Namun faktanya dilapangan menunjukkan kendala dan hambatan seakan tidak pernah surut. Pembangunan infrastruktur merupakan sector pembangunan yang paling merasakan dampak dari sulitnya pengadaan tanah. Meskipun pemerintah telah menetapkan MP3EI - ( masterplan percetakan dan perluasan pembangunan ekonomi Indonesia ) tahun 2011 – 2025 melalui perpres no 32 tahun 2011 tentang MP3EI. Namun dalam kenyataannya aspek pengadaan tanah menjadi kendala pelaksanaan MP3EI. Selama kurun waktu tahun 2008 – 2011 baru ini kasus yang sedang banyak terjadi mengenai pengadaan tanah untuk fasilitas umum yang sedang d laksanakan pemerintah adalah pembangunan jalan tol yang terhambat pembebasan tanahnya,

misalnya ruas jalan tol Mojokerto – Kertosono, yang semula disencanakan selesai tahun 2011, hingga saat ini belum selesai. Selain pembangunan jalan tol, pembangunan proyek – proyek untuk kepentingan umum lainnya pun mengalami kendala pengadaan tanahnya, hal tersebut menunjukkan tidak mudah memperoleh tanah untuk kegiatan pembangunan infrastruktur. Padahal, hakikatnya pembangunan infrastruktur merupakan pembangunan dari masyarakat dan kemudian kelak setelah proyek tersebut selesai akan dimanfaatkan pula oleh masyarakat. Selain itu, pembangunan, terutama pembangunan untuk kepentingan umum harus dilakukan dalam rangka memenuhi kewajiban mewujudkan kesejahteraan rakyat sebagaimana diamanatkan oleh konstitusi. Namun kenyataannya kegiatan pengadaan tanah menjadi titik kritis yang sangat krusial dari kegiatan pembangunan infrastruktur.

Ada 2 (dua) hal yang penting terkait dengan adanya Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah dan perpres nomor 65 tahun 2006 juncto peraturan presiden nomor 36 tahun 2005, baru tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ini, :

1. Ketentuan tersebut menjadi payung hukum (an umbrella law), tidak saja memberikan dasar bagi pembentukan peraturan pelaksanaannya (perpres).
2. Ketentuan yang baru ini (UU dan perpres PTPKU) dikatakan sebagai hasil legal reform (pembaharuan hukum), tidak saja sekedar memenuhi aspek formal saja.

Dengan menggantikan bentuk aturan yang lama dalam bentuk yang baru dari semula aturan pokoknya dalam bentuk perpres diganti dalam bentuk Undang–Undang, hal tersebut juga harus memenuhi aspek materiilnya bahwa materi Undang–Undang ini sebagai ketentuan yang baru harus lebih baik dibandingkan sebelumnya, karena tujuan dari pembentukan ketentuan yang baru untuk menyempurnakan dan atau memperbaiki kekurangan – kekurangan dari aturan yang ada sebelumnya.

## 1.2 Rumusan Masalah

- (1) Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan Undang–Undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah ?
- (2) Kendala – kendala apa saja yang ada dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum ?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan pokok penelitian diatas, maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

1. untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah.
2. untuk mengetahui dan memahami kendala-kendala apa saja yang dapat terjadi saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

#### 1.4. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini hasil akhirnya diharapkan bisa bermanfaat dalam memenuhi kebutuhan masyarakat manfaat dimaksud adalah:

##### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk memberikan sumbangan pemikiran, dibidang ilmu pengetahuan terutama dibidang ilmu hukum, dalam rangka efektifitas di dalam melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

##### 2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pihak yang berwenang dan masyarakat pada umumnya dalam praktek pelaksanaan Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

#### 1.5 Pengertian Tanah

##### 1.5.1 Pengertian Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Tanah adalah suatu bagian yang ada di bumi ini yang masyarakat dapat menggunakan dan memanfaatkannya sebaik mungkin dengan tidak melanggar peraturan yang berlaku di Indonesia. Telah diatur dalam Pasal 4 ayat 1 undang-undang pokok agraria yang berbunyi sebagai berikut :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas

permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

#### 1.5.2 Pengertian Tanah

Menurut Nathaniel Lichfield Tanah merupakan sesuatu yang nyata, yaitu berupa permukaan fisik bumi serta apa yang ada di atasnya buatan manusia yang disebut “fixtures”.<sup>2</sup>

### 1.6 Definisi Dari Fungsi Sosial

#### 1.6.1 Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 tentang Hak Negara

Tanah merupakan faktor utama keberhasilan dan kelancaran dalam keberhasilan pembangunan nasional. Karena begitu pentingnya arti tanah dalam penunjang pembangunan nasional diberbagai segi maka pemerintah dalam Undang-Undasng dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 menyebutkan bahwa ” bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

#### 1.6.2 Definisi Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Tanah sebagai fungsi sosial bagi seluruh masyarakat telah diatur dalam Pasal 6 yang berbunyi “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Antara kepentingan umum dan perseorangan haruslah seimbang, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok fungsi

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Cetakan Ke-17, CV Teruna Grafika, Jakarta, 2003. hal. 17

sosial tanah yaitu yang tersebut dalam Pasal 2 ayat 3 yang berbunyi “kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

Dimana hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang hendaknya tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan kebutuhannya dan memanfaatkan dengan baik hal tersebut juga demi kesejahteraan dan kebahagiaan bagi masyarakat dan Negara apabila tanah tersebut dapat digunakan sesuai fungsinya. Akan tetapi dalam ketentuan Pasal 6 tersebut tidak berarti bahwa kepentingan seseorang akan terdesak dengan kepentingan umum (masyarakat).<sup>3</sup>

Menurut bunyi Pasal 9 ayat 2 UUPA sebagai berikut:

“Tiap-tiap warga negara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”

#### 1.6.3 Definisi Menurut Peraturan Pemerintah

Indonesia sebagai Negara bercorak agraris yang sebagian besar penduduknya memanfaatkannya dibidang pertanian dan perkebunan tanah merupakan modal terbesar yang menghidupi mereka.<sup>4</sup> Maka dari itu pemerintah mengatur peraturan pada Pasal 6 ayat 3 Undang-

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, Op. cit., hal, 34

<sup>4</sup> Tri Widodo W. Utomo, Hukum Pertanahan Dalam Prespektif Otonomi Daerah, Navila, Yogyakarta, 1999. hal.1

undang nomor 38 tahun 1960 tentang penyediaan tanah bunyinya sebagai berikut :

Apabila pilihan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1, tidak terwujud karena ketentuan pemerintah maka pemerintah wajib untuk mengupayakan agar petani yang bersangkutan memperoleh jaminan penghasilan tertentu.

Pasal 6 ayat 1 Undang –undang 12 tahun 1992 tentang sistem budidaya tanaman yang bunyinya sebagai berikut :

“Petani memiliki kebebasan untuk menentukan pilihan jenis tanaman dan pembudidayaannya.”

#### 1.6.4 Tanah Untuk Kepentingan Penguasaan Terhadap Tanah

Sebagai bangsa Indonesia kita berhak untuk menjaga, merawat dan melindungi alam dan isinya memanfaatkan seperlunya, antara manusia bumi, air dan ruang angkasa adalah suatu hubungan yang tidak dapat dipisahkan sebagian besar kegiatan manusia dilakukan diatas bumi tercinta kita. adapun peraturan yang lebih jelas mengenai kekayaan alam dan semesta telah diatur dalam undang – undang pokok agraria yang bunyinya sebagai berikut,

Dasar – dasar dan ketentuan – ketentuan pokok :

Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai prganisasi kekuasaan seluruh rakyat.

- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang rakyat:
- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Tanah sebagai fungsi sosial bagi seluruh masyarakat telah diatur dalam Pasal 6 yang berbunyi “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Dimana hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang hendaknya tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan kebutuhannya dan memanfaatkan dengan baik, hal tersebut juga demi kesejahteraan dan kebahagiaan bagi masyarakat dan Negara apabila tanah tersebut dapat digunakan sesuai fungsinya. Akan tetapi dalam ketentuan Pasal 6 tersebut tidak berarti bahwa kepentingan seseorang akan terdesak dengan kepentingan umum (masyarakat). Antara kepentingan umum dan perseorangan haruslah seimbang,<sup>5</sup> hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok fungsi sosial tanah yaitu yang tersebut dalam Pasal 2 ayat 3 yang berbunyi “ kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

Tanah sebagai fungsi sosial maka tidak menutup kemungkinan ketika pemerintah mengadakan suatu perancangan

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, Loc. cit



pembangunan fasilitas umum, entah berupa, rumah sakit, rel kereta api, sekolah, Jalan tol, dan lain lain. Agar untuk melancarkan rancangan pembangunan apabila pemerintah ingin menguasai tanah milik masyarakat maka hal tersebut telah diatur dalam Pasal 18 yang berbunyi “ untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak atas tanah dapat dicabut”. Pada dasarnya jika pemerintah membutuhkan tanah masyarakat untuk kepentingan umum, maka pemerintah harus terlebih dahulu bernegosiasi dengan pemilik tanah tersebut, dengan cara penawaran harga dan ganti rugi yang diberikan kepada pemilik tanah, akan tetapi hal tersebut terkadang tak membuahkan hasil, karena ada kemungkinan pemilik tanah meminta ganti rugi yang tinggi ataupun tidak bersedia sama sekali untuk melepaskan tanah yang diperlukan itu, akan tetapi sesuai Pasal 18 UUPA tentang pencabutan hak atas tanah yang berbunyi sebagai berikut: “ untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak atas tanah dapat dicabut, Dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Ganti rugi diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak.

## 1.7 Pengertian Hak-Hak Atas Tanah

### 1.7.1 Pengertian Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

Dalam tiap hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan terhadap tanah yang berada di Indonesia. Dalam UUPA terdapat suatu aturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional kita, yaitu

1. Hak bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik.
2. Hak menguasai dari Negara yang disebut dalam Pasal 2 semata-mata beraspek publik.
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat yang disebut dalam Pasal 3 beraspek perdata dan publik.
4. Hak-hak perorangan atau individual semuanya beraspek perdata terdiri dari.
  - a. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan 53,
  - b. Wakaf yaitu hak milik yang sudah diwakafkan pada Pasal 49,
  - c. Hak jaminan atas tanah yang disebut hak tanggungan dalam Pasal 25, 33, 39 dan 51.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, Op. cit., h. 24

Adapun penjelasan Pasal demi Pasal yang menjelaskan lebih rinci mengenai Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

a. Hak milik

Sesuai penjelasan Pasal 20 UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang-orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

b. Hak guna usaha

Sesuai bunyi Pasal 28 UUPA sebagai berikut :

- (1) Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagai tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan
- (2) Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman.
- (3) Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

c. Hak guna bangunan

Sesuai bunyi Pasal 35 UUPA sebagai berikut:

- (1) Hak guna usaha adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunan jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

d. Hak Pakai

Sesuai bunyi Pasal 41 sebagai berikut:

- (1) Hak pakai adalah untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang member wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.
- (2) Hak pakai dapat diberikan:
  - a) Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu
  - b) Dengan Cuma-Cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
- (3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengundang unsur-unsur pemerasan.

e. Hak sewa untuk bangunan.

Sesuai bunyi Pasal 44 dalam UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

- 1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- 2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:
  - a) Satu kali atau pada tiap-tiap tertentu
  - b) Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan
- 3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam Pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

f. Hak Membuka Tanah

Sesuai bunyi Pasal 46 ayat (1) dalam UUPA sebagai berikut:

“Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.”

g. Hak memungut hasil hutan

Sesuai bunyi Pasal 46 ayat (2) dalam UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

“Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.”

#### 1.7.2 Pengertian Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997

Dalam pembangunan jangka panjang kedua peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan meningkat baik sebagai tempat bermukim ataupun sebagai kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.<sup>7</sup> Hal ini telah dijelaskan pada Pasal 19 Undang-undang pokok agraria nomor 5 tahun 1960 yang menjelaskan bahwa pendaftaran tanah wajib agar memiliki kekuatan hukum yang pasti. Dalam Pasal 3 huruf (a) PP. nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan bahwa

“hak atas tanah dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah dan hak-hak lain terdaftar

---

<sup>7</sup>Suroso Ismuhadi, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Penjelasan Peraturan Pemerintah 24 tahun. 1997, PT. Belindo Jaya Tama, Jakarta, 1997, h. 48

agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”.

Penyelenggaraan dan pendaftaran tanah telah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Sesuai dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan oleh kepala kantor pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh pemerintah ditugaskan kepada pejabat lain dalam Pasal 6 ayat (2) menyebutkan

“dalam melaksanakan pendaftaran tanah, kepala kantor pertanahan dibantu oleh pejabat pembuat akte tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”

Dalam Pasal 37 nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ini menjelaskan bahwa

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kepala kantor pertanahan dapat didaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala badan pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Dengan ini peralihan hak atas tanah dapat dilakukan oleh PPAT, apabila seseorang ingin menguasai suatu bidang atau dapat

melalui jual beli dalam hal pembangunan untuk kepentingan perseorangan misal pembangunan mall, ruko, dealer, pabrik dll maka peralihan hak atas tanah yang ingin dikuasai oleh seseorang dapat mendaftarkan peralihan haknya kepada PPAT yang ditunjuk, akan tetapi pemerintah mengatur bahwa apabila pemerintah ingin menguasai bidang-bidang tanah yang dimiliki oleh masyarakatnya maka acara peralihan hak ataupun pelepasan hak atas tanah kepada pemerintah, pemerintah telah menunjuk tim khusus dalam rangka pengadaan tanah bagi fasilitas umum yaitu Badan Pertanahan Nasional tempat diadakannya pengadaan tanah untuk kepentingan umum.<sup>8</sup>

Menurut Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang dinamakan pendaftaran tanah tidak bersertifikat yang biasa disebut dengan buku kretak yang terdaftar di desa-desa setempat atau leter C dan petok D sebagai bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan, hal ini terjadi akibat belum adanya Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960. Pendaftaran tanah tidak bersertifikat telah diatur dalam Pasal 13 PP. Nomor 24 tahun 1997 yang bunyinya sebagai berikut:

- (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.
- (2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri.

---

<sup>8</sup> Wawancara Kepada Basuki Asmono, Kasi landreform, Kantor BPN Kab.Jombang, Kamis tanggal 31 Januari 2013, 12.00 WIB

- (3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- (4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan yang bekepentingan.

Dapat diperjelas pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau masal.

#### 1.7.3 Pengertian Mengenai Hak Ulayat.

Penjelasan mengenai hak ulayat telah di atur dalam peraturan menteri Negara agraria kepala badan pertanahan nasional nomor 5 tahun 1999. Yang bunyinya sebagai berikut:

Hak ulayat dan yang serupa itu dari masyarakat hukum adat untuk selanjutnya disebut hak ulayat adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat



tersebut dengan wilayah yang bersangkutan, tanah ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu.<sup>9</sup>

Hak-Hak atas tanah ulayat lainnya:

### 1. Tanah gogolan

Sesuai penjelasan Pasal VII dalam konversi UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

- a. Hak gogolan, pekulen atau sanggaan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi hak milik tersebut pada Pasal 20 ayat 1.
- b. Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada Pasal 41 ayat 1 dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya undang-undang ini.
- c. Jika ada keragu-raguan apakah sesuatu hak gogolan, pekulen atau sanggan bersifat tetap atau tidak, maka menteri agraria lah yang memutuskan.

### 2. Tanah girik

Tanah girik adalah istilah populer dari tanah adat atau tanah-tanah lain yang belum di konversi menjadi salah satu tanah hak tertentu (Hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak guna usaha) dan belum didaftarkan atau di sertifikasi kan pada Kantor Pertanahan setempat.<sup>10</sup>

### 3. Tanah yasan

Tanah yasan adalah menurut hukum adat tanah milik perseorangan tanah tersebut pewarisannya turun temurun.

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, Op. cit., hal. 185

<sup>10</sup> Wawancara Kepada Basuki Asmono, Kasi Landreform, Kantor BPN Kab.Jombang, Kamis tanggal 31 Januari 2013, 12.00 WIB

Sesuai penjelasan Pasal 20 ayat 1 UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang-orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

#### 1.7.4 Pengertian Tanah Ulayat

##### 1. Menurut C. Van Vollenhoven

Adanya hukum adat golongan pribumi dan hukum adat golongan timur asing.(het adatrecht van nederlandsch indie)

##### 2. Menurut Kusumadi Pujdosewojo

Hukum adat sebagai keseluruhan aturan hukum tidak tertulis. Hukum adat dalam pengertian ini bukan merupakan bidang hukum tersendiri di samping bidang-bidang hukum yang lain<sup>11</sup>

#### 1.7.5 Pengertian Pembebasan Tanah.

Sesuai dengan bunyi Keputusan Presiden Republik Indonesia Pasal 1 Nomor 55 tahun 1993 sebagai berikut:

1. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.
2. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikanganti kerugian atas dasar musyawarah.
3. Kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, Op. cit., hal. 29

4. Panitia pengadaan tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
5. Musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.
6. Hak atas tanah adalah hak atas sebidang tanah sebagaimana diatur dalam UUPA.
7. Ganti kerugian adalah penggantian atas nilai tanah berikutan bangunan, taman dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

“Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.”

Menurut bunyi Pasal 27 UUPA adalah sebagai berikut :

Hak Milik hapus apabila :

- a) Tanah jatuh pada Negara
  1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
  2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
  3. Karena ditelantarkan
- b) Tanahnya musnah

Menurut Pasal 1 ayat 1 PMDN nomor 15 tahun 1975 adalah sebagai berikut:

“Pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak atau penguasa tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi.”

### 1.7.6 Sertifikat Tanah

Sertifikat tanah adalah tanda bukti hak kepemilikan atas tanah yang telah diatur didalam Pasal 20 UUPA. Adapun syarat-syarat dalam mendapatkan sertifikat tersebut telah diatur didalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 berikut bunyi ketentuan Pasal-Pasal dalam PP. Nomor 24 Tahun 1997 :

Pengertian Pendaftaran tanah telah diatur dalam Pasal 1 ayat 1 yaitu “ adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya(sertifikat) bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani.”

Pasal 11 PP. nomor 24 tahun 1997 berbunyi sebagai berikut:

“Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah”

Kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah dijelaskan dalam Pasal 11 PP. Nomor 24 tahun 1997 sebagai berikut:

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi;
  - a. Pengumpulan data dan pengelolaan data fisik
  - b. Pembuktian hak dan pembukuannya
  - c. Penerbitan sertifikat
  - d. Penyajian data fisik dan data yuridis
  - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen
- (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi;

- a. Pendaftaran peralihan data pendaftaran dan pembebanan hak
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran hak lainnya.

Penjelasan pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam Pasal 13 PP. Nomor 24 tahun 1974 yang bunyinya sebagai berikut:

- (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.
- (2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri.
- (3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis.
- (4) Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan yang bekepentingan.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah pada Pasal 36 PP. nomor 24 tahun 1997 bunyinya sebagai berikut:

- 1. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang terdaftar.
- 2. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 kepada kantor pertanahan.

### 1.8 Pengertian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pemerintah dalam menjalankan tugasnya untuk melayani kebutuhan masyarakat atau melayani kepentingan umum dengan cara menggunakan penguasaan negara dari pada apabila menyewa atau meminjam, oleh karena itu diperlukan benda-benda kepunyaan umum untuk keperluan pengadaan

tanah untuk kepentingan umum berikut ini adalah beberapa peraturan pemerintah mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Sebelum tersusunnya undang-undang yang baru:

bunyi Peraturan presiden nomor 65 tahun 2006 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagai berikut:

#### Pasal 1

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah."

#### Pasal 2

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan."

Dalam Peraturan presiden nomor 36 tahun 2005 tentang pengadaan tanah menyebutkan aturan mengenai rencana pembangunan yang diadakan pemerintah bunyinya sebagai berikut:

#### Pasal 2

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara:
  - a. pelepasan atau penyerahan hak atas tanah; atau
  - b. pencabutan hak atas tanah.
- (2) Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Pasal 31) Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam

#### Pasal 4

- 1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah, yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan lebih dahulu.
- 2) Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Tata Ruang Wilayah, pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada
- 3) Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati/ Walikota atau Gubernur, maka bagi siapa yang ingin melakukan pembelian tanah di atas tanah tersebut, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan tertulis dari Bupati/Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya.

Pengadaan tanah menurut Pasal 1 Peraturan kepala badan pertanahan nomor 3 tahun 2007 bunyinya sebagai berikut:

Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan :

- (1) Instansi pemerintah adalah Lembaga Negara, Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Kabupaten/Kota.
- (2) Pemilik adalah pemegang hak atas tanah, dan/atau pemilik bangunan, dan/atau pemilik tanaman, dan/atau pemilik benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.
- (3) Lembaga Penilai Harga Tanah adalah lembaga profesional dan independen yang mempunyai keahlian dan kemampuan di bidang penilaian harga tanah.
- (4) Tim Penilai Harga Tanah adalah tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk menilai harga tanah, apabila di wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan atau sekitarnya tidak terdapat Lembaga Penilai Harga Tanah.

Untuk memperoleh tanah milik masyarakat dalam Pasal 2 ketentuan kepala BPN nomor 3 tahun 2007 yang bunyinya sebagai berikut:

- 1) Untuk memperoleh tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, instansi pemerintah yang memerlukan tanah menyusun proposal rencana pembangunan paling lambat 1 (satu) tahun sebelumnya, yang menguraikan
  - a. maksud dan tujuan pembangunan;
  - b. letak dan lokasi pembangunan;
  - c. luasan tanah yang diperlukan;
  - d. sumber pendanaan;
  - e. analisis kelayakan lingkungan perencanaan pembangunan, termasuk dampak pembangunan berikut upaya pencegahan dan pengendaliannya.
- 2) Penyusunan proposal rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, instansi pemerintah yang memerlukan tanah dapat meminta pertimbangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Pasal 2 undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan tanah untuk kepentingan umum menyebutkan bahwa

”Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas-asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, kesepakatan, keikutsetaan, keterbukaan, dan keselarasan.”

Namun sayangnya tidak semua asas-asas tersebut diimplementasikan dalam peraturan lebih lanjut. Hal tersebut dapat kita lihat pada Pasal 42 UU



nomor 2 tahun 2012 yang masih dicantumkan lembaga konsinyasi atau penitipan ganti kerugian dilakukan pada pihak yang berhak. Dalam Pasal ini menjelaskan bahwa Apapun bentuk ganti rugi yang diputuskan dalam pengadilan negeri atau mahkamah agung maka ke dua belah pihak akan dengan suka rela menyepakati.

Adanya pembangunan untuk kepentingan umum pemerintah dapat melibatkan Badan Usaha Swasta hal ini telah disebutkan Pasal 12 ayat 1 UU PTPKU yang menyatakan bahwa “pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b sampai r wajib diselenggarakan oleh pemerintah dan dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah atau Badan Usaha Swasta”.

Pasal 27 ayat 3 UU PTPKU mengatur bahwa setelah adanya penetapan lokasi pembangunan, pihak yang berhak (pemilik tanah) hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan.

Dalam Pasal 43 UU PTPKU diantaranya menentukan bahwa dalam hal pemberian ganti kerugian sudah ditetapkan di pengadilan negeri, kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Ketentuan seperti ini jelas beda dengan apa yang tercantum dalam pengaturan hapusnya hak seperti yang diatur dalam Pasal 27, 34, 40 UUPA, yang tidak menentukan adanya konsinyasi atau penitipan ganti kerugian di pengadilan negeri sebagai dasar atau alasan

hapusnya hak atas tanah, akibat adanya Pasal 43 dalam UU PTPKU maka hukum keperdataan hak atas tanah memiliki kelemahan.

Dalam Pasal 48 UU PTPKU menentukan bahwa lembaga pertanahan menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah setelah pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak atau setelah pemberian ganti kerugian tersebut dititipkan di Pengadilan Negeri. Setelah menerima hasil pengadaan tanah tersebut dari lembaga pertanahan, instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan.

#### 1. Menurut Michael G. Kitay

Menyampaikan bahwa untuk menentukan kepentingan umum dapat dilakukan dengan dua cara yaitu;

##### a. Melalui penyusunan pedoman umum (general guide).

Yaitu dalam model General guide nrgara hanya menyatakan bahwa pengadaan tanah dibutuhkan untuk kepentingan umum. Negara tidak perlu secara eksplisit mengatur dan menentukan dalam peraturan perundangannya tentang bidang kegiatan apakah yang disebut dengan kepentingan umum. Pendekatan dengan model ini disebut dengan pendekatan secara luas (boader approach).

##### b. Ketentuan-ketentuan daftar (list provision).

Yaitu model dimana Negara melakukan identifikasi dan menentukan dalam peraturan perundangannya kegiatan-kegiatan apa saja yang dapat dikategorikan sebagai kepentingan umum sehingga tidak memungkinkan adanya interpretasi atau munculnya bidang-

bidang kegiatan baru sebagai bidang kepentingan umum diluar yang sudah ditentukan dalam peraturan perundangan. Pendekatan yang menggunakan model ini disebut sebagai pendekatan sempit (narrow approach).

## 2. Pendapat Prof. Dr Eman Ramelan, S.H, MS.

Penetapan lokasi pembangunan merupakan starting point bagi instansi yang memerlukan tanah untuk memperoleh hak atas tanah melalui pemberian ganti kerugian yang diikuti dengan pelepasan hak dan permohonan hak. Jadi walau sudah ada penetapan lokasi pembangunan, hak keperdataan bagi pemegang hak atas tanah masih tetap melekat dan harus dihormati. Pengaturan yang demikian akan melanggar hak keperdataan pemegang hak atas tanah.

Ada dua hal penetapan lokasi yang perlu diperhatikan:

- a. Bahwa penetapan lokasi pembangunan bukan merupakan pemberian hak pada instansi yang memerlukan tanah.
- b. Perolehan tanah yang dilakukan oleh instansi pemerintah bukan melalui pengalihan hak atas tanah, tetapi melalui proses pengadaan tanah menurut Pasal 1 angka 2.<sup>12</sup>

## 1.9. Metode Penelitian

### 1.9.1. Jenis dan Tipe Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis empiris yaitu penelitian hukum yang mencakup penelitian

---

<sup>12</sup>Makalah seminar Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Program Pasca Sarjana Universitas Airlangga, tanggal 27 september 2012.

terhadap identifikasi hukum tidak tertulis dan tertulis penelitian terhadap efektifitas hukum.<sup>13</sup> khususnya yang berkaitan dengan Hukum Pertanahan di Indonesia mengenai Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012.

Tipe Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum deskriptif analisis. Dalam artian penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pihak yang berwenang dan masyarakat pada umumnya dalam praktek “ Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”. Pembahasan ini dimaksud untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah serta mengetahui dan memahami Kendala-kendala apa saja yang dapat terjadi saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum berlangsung.

#### 1.9.2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini yaitu meliputi data primer dan data sekunder:

1. Data primer adalah penelitian hukum dapat dilihat sebagai data yang merupakan perilaku hukum dari warga masyarakat.

---

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986, hal. 51

2. Data sekunder adalah data kepustakaan atau dikenal dengan bahan hukum dalam penelitian hukum seperti ada kesepakatan yang tidak tertulis dari para ahli dan peneliti hukum, bahan hukum itu di kelompokkan sebagai berikut:
  - a. Bahan hukum primer adalah yaitu penelitian yang dilakukan langsung di dalam masyarakat. Dengan demikian maka perilaku verbal dan perilaku nyata termasuk hasil dari perilaku manusia dan ciri-cirinya tersebut, seperti peninggalan fisik, bahan-bahan tertulis dan data hasil simulasi merupakan data yang penting.
  - b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang sifatnya menjelaskan bahan hukum primer, dimana bahan hukum sekunder berupa buku literatur, hasil karya sarjana untuk memperluas wawasan penulis mengenai bidang penulisan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer (buku, jurnal hukum, media cetak/elektronik).
  - c. Bahan hukum tersier adalah merupakan bahan hukum sebagai perangkat dari kedua bahan hukum sebelumnya terdiri dari:
    - a. Kamus hukum
    - b. Kamus bahasa indonesia<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Mukti Fajar ND., Normatif dan Empiris, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hal. 156

### 1.9.3 Metode Pengumpulan Data dan Pengolahan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum empiris atau lapangan terdapat 3 (tiga) teknik yang dapat digunakan secara sendiri-sendiri atau terpisah maupun digunakan secara bersama-sama sekaligus adalah:

a. Wawancara

Wawancara dimaksud melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi. Wawancara adalah bagian penting dalam suatu penelitian hukum terutama dalam penelitian hukum empiris.

b. Angket atau kusioner

Angket atau kusioner merupakan teknik pengumpulan data dengan cara menyebarkan atau membagikan daftar pertanyaan yang telah dibuat sebelumnya oleh peneliti kepada responden, narasumber atau informan. Angket bertujuan untuk mendapatkan informasi yang relevan dengan tujuan penelitian memperoleh informasi sedetail dan seakurat mungkin.

c. Observasi

Observasi atau pengamatan merupakan kegiatan yang dilakukan oleh peneliti dalam rangka pengumpulan data dengan cara mengamati fenomena suatu masyarakat tertentu dalam waktu tertentu pula. Dalam observasi ini peneliti menggunakan banyak

catatan, seperti daftar check, daftar isian, daftar angket, daftar kelakuan dan lain-lain, yang harus dilakukan sendiri oleh peneliti.<sup>15</sup>

#### 1.9.4 Metode Analisis Data

Berdasarkan bahan hukum yang diperoleh, maka penulisan skripsi ini menggunakan metode yang menganalisis data yang seiring digunakan dalam penelitian kualitatif adalah suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.<sup>16</sup>

#### 1.9.5 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat atau daerah yang dipilih sebagai tempat pengumpulan data dilapangan untuk menemukan jawaban atas masalah. Lokasi yang dipilih sebagai tempat penelitian adalah Kabupaten Jombang, dengan alasan pembangunan jalur jalan tol baru pertama kali diadakan di Kabupaten Jombang.<sup>17</sup>

#### 1.9.6 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah skripsi ini, maka kerangka dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab. Skripsi dengan judul PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK

---

<sup>15</sup>Ibid., hal. 161

<sup>16</sup>Ibid., hal. 192

<sup>17</sup>ibid., hal. 170

KEPENTINGAN UMUM DI KABUPATEN JOMBANG. Yang dalam pembahasannya dibagi menjadi IV (empat) bab, sebagaimana yang diuraikan secara menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini,

Bab Pertama, menjelaskan tentang latar belakang penulisan skripsi yang juga dalam menjelaskan tujuan penelitian serta manfaat praktis dan manfaat teoritis, bab ini juga dibahas mengenai kajian pustaka dimana kajian pustaka berisi Pasal-Pasal dalam peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan, juga teori-teori atau pendapat-pendapat para sarjana, metodologi penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis empiris dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Data-data diperoleh melalui literatur-literatur, atau referensi-referensi, wawancara, makala, hand out, peraturan perundang-undangan, wawancara, dan sebagainya.

Bab Kedua, membahas tentang pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah yang terbagi beberapa sub bab, sub bab pertama alur atau proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh P2T (Panitia Pembebasan Tanah Kabupaten Jombang) Sub bab kedua, analisa pelaksanaan pengadaan tanah oleh P2T Kabupaten Jombang.



Pada bab Ketiga, membahas tentang kendala-kendala yang ada dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang terbagi menjadi beberapa sub bab, sub bab yang pertama kendala dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di P2T Kabupaten Jombang. Sub-sub bab pertama internal sub-sub bab kedua eksternal. Sub bab kedua upaya mengatasi kendala.

Bab Keempat, merupakan penutup yang berisi kesimpulan dari keseluruhan pembahasan permasalahan dalam skripsi dan juga saran untuk permasalahan dalam skripsi ini.

## BAB II

### PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH

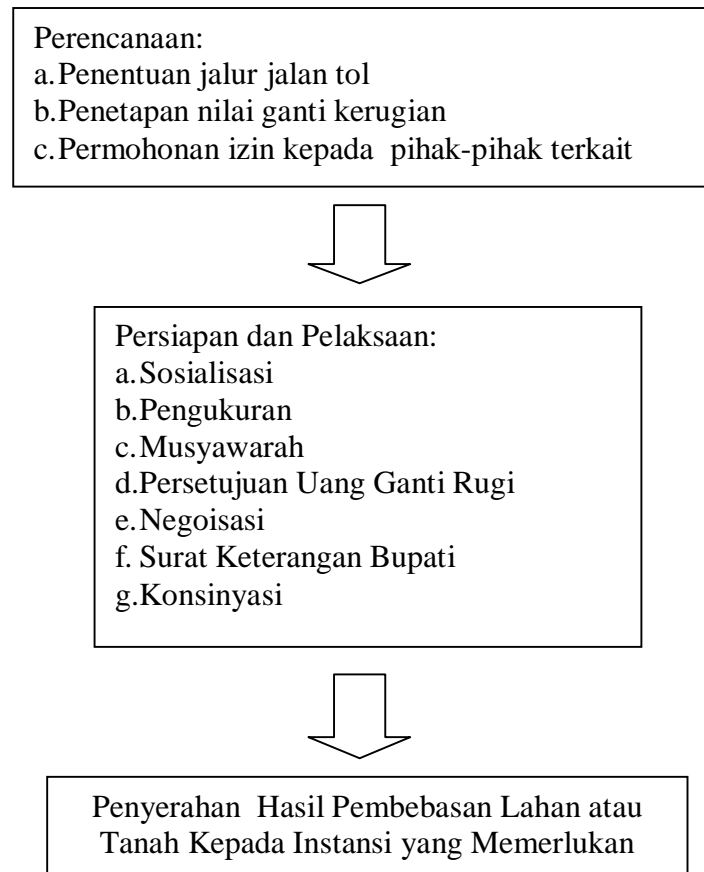
Untuk kesejahteraan dan kemakmuran bangsa dan Negara pemerintah mengadakan serangkaian pembangunan yaitu pengadaan tanah untuk fasilitas umum yang mengharuskan pemerintah memiliki lahan-lahan yang akan digunakan pembangunan tersebut, Kegiatan pembangunan dari waktu ke waktu semakin menghadapi tantangan terutama aspek penyediaan tanah untuk kegiatan pembangunan tersebut.

Pengadaan tanah sendiri sesuai Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dapat dilaksanakan berdasarkan:

- a) Kemanusiaan
- b) Keadilan
- c) Kemanfaatan
- d) Kepastian
- e) Keterbukaan
- f) Kesepakatan
- g) Keikutsertaan
- h) Kesejahteraan
- i) Keberlanjutan
- j) Keselarasan

Dengan adanya rencana pembangunan yang direncanakan oleh pemerintah berikutlah makalah proses dan alur pengadaan tanah untuk fasilitas umum jalan tol dikabupaten jombang

## 2.1. Alur Atau Proses Pengadaan Tanah Untuk Fasilitas Umum



Gambar 1  
Alur Pengadaan Tanah Untuk Fasilitas Umum

### 2.1.2 Perencanaan alur jalan tol

Perencanaan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah terbagi menjadi beberapa kategori :

#### 1. Perencanaan Penetapan Alur Jalan Tol

Penetapan alur jalan tol jombang kertosono di rencanakan pemerintah pusat sesuai dengan kebutuhan jalur pembangunan untuk mempermudah akses transportasi di indonesia.

## 2. Penetapan Nilai Ganti Kerugian

Penetapan nilai ganti kerugian untuk tanah bangunan serta benda-benda lain yang terdiri di atasnya telah dilakukan sesuai dengan Pasal 15 peraturan presiden nomor 36 tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden nomor 65 tahun 2006 yang meliputi:

- a. Nilai besar ganti kerugian untuk tanah, diberikan atas penilaian dari lembaga independent (appraisal) yaitu PT. daksana Intra Swadaya, Jalan RS. Fatmawati No: 52 Cilandak Barat-Jakarta Selatan.
- b. Nilai ganti kerugian bangunan diberikan atas dasar penilaian yang dilakukan oleh perangkat daerah dalam hal ini Dinas Pekerjaan Umum Pertanian Kabupaten Jombang.
- c. Nilai Ganti Kerugian untuk Tanaman bangunan diberikan atas dasar penilaian yang dilakukan oleh perangkat daerah dalam hal ini Dinas Pertanian Kabupaten Jombang.

Pemberian ganti kerugian bertujuan untuk memberikan hak kepada pemilik lahan dan tanah dengan dasar seadil adilnya pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

## 3. Permohonan izin kepada pihak-pihak terkait

Pemerintah akan mengajukan permohonan izin pembangunan jalur jalan tol kepada pihak-pihak terkait apabila diperlukan, seperti pengajuan

perizinan kepada Bupati, kepada kantor perizinan, Badan Pertanahan Nasional dan pihak-pihak terkait lainnya sesuai bunyi Pasal 1 ayat (11) untuk menghitung ganti kerugian yang akan diberikan maka pihak yang terkait wajib meminta izin kepada beberapa instansi yang bunyinya sebagai berikut “penilaian pertanahan yang selanjutnya disebut penulaian secara independen dan professional yang telah mendapatkan izin praktik penilaiga obyek pengadaan tanah” dari menteri keuangan dan telah mendapat lisensi dari lembaga pertanahan untuk menghitung nilai/ har dengan tujuan mempermudah jalannya proses permintaan hak atas tanah dan lahan pada masyarakat.

Setelah tahap perencanaan dilaksanakan maka dilanjutkan ke tahap persiapan dan pelaksanaan yang terbagi dalam beberapa kategori:

Dalam rangka menjalankan rencana pembangunan jalan tol kertosono Mojokerto P2T Jombang sebagai pihak yang ditunjuk pemerintah pusat sebagai wakil melancarkan pambangunan kepada masyarakat jombang maka P2T wajib menjalankan perintah tersebut dengan tidak mengabaikan aturan-aturan yang telah ada dan berlaku saat ini. Langkah dalam tahapan kegiatan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan Jalan Tol Kertosono-Mojokerto di Kabupaten Jombang adalah sebagai berikut:

#### a. Sosialisasi

Sesuai dengan Pasal 16 bunyi Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 sebagai berikut:

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 melaksanakan:

1. Pemberitahuan rencana pembangunan
2. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan,dan
3. Konsultasi public rencana pembangunan

Dimana proses ini adalah pihak yang bersangkutan dalam hal ini adalah pemerintah mengadakan sisialisai kepada masyarakat yang lahannya terkena jalur jalan tol dimana sisialisasi ini dilakukan di masing-masing kecamatan yang akan dilalui rencana jalan tol dengan dihadiri pemilik tanah atau lahan yang terkena ruas jalan tol, kepala desa dan perangkat desa,Badan Perwakilan desa (BPD),Muspika, PANITIA PENGADAAN TANAH,TIM PELAKSANA TEKNIS. Dan perwakilan PT.MHI, dan masyarakat pemilik tanah pada prinsipnya harus dengan sukarela memberikan tanahnya atau lahannya kepada pemerintah dengan ganti kerugian yang sesuai.

#### b. Pengukuran

Setelah diadakan sosialisasi kemudian dilakukan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan inventarisasi tanah atau lahan oleh satgas P2T kegiatan ini yaitu pemasangan patok-patok pada lahan yang akan dilalui jalan tol jarak pemasangan patok dari lahan antara 50 meter sampai 100 meter, pemasangan patok dihadiri pemilik tanah atau lahan yang terkena ruas jalan tol an perangkat desa.

Pemasangan patok tersebut bertujuan agar mempermudah mengetahui pemilik bidang-bidang tanah yang dilalui jalur jalan tol dan mempermudah penentuan nominal ganti kerugian yang akan diberikan oleh pihak yang terkait.

c. Musyawarah

Diatur dalam Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 yang bunyinya sebagai berikut “Hasil Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 digunakan sebagai data untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf c.”

Musyawarah dilakukan untuk mendapatkan kata sepakat dengan masyarakat yang tanahnya atau lahannya terkena ruas jalan tol, dimana musyawarah ini akan membahas mengenai kesepakatan penetapan harga atas lahan atau tanah yang terkena ruas jalan tol, musyawarah ini dilakukan di masing-masing kantor desa yang dilalui rencana jalan tol dengan dihadiri kepala desa dan perangkat desa, BPD, Muspika, PANITIA PENGADAAN TANAH, TIM PELAKSANA TEKNIS, dan Perwakilan PT.MHI

Hal ini diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 yang bunyinya sebagai berikut:

1. Konsultasi publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak.

2. Konsultasi public sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilakukan dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat yang disepakati.
  3. Pelibatan pihak yang berhak sebagaimana dimaksud pada ayat 2 dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh pihak yang berhak atas lokasi rencana pembangunan.
  4. Kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan.
  5. Atas dasar kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat 4 instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi pada gubernur.
  6. Gubernur menetapkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat 5 dalam waktu paling lama 14 hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh instansi yang memerlukan tanah.
- d. Persetujuan Uang Ganti Kerugian (UGR)

Pihak yang bersangkutan telah sepakat dalam penetapan nilai UGR yang sebelumnya telah dimusyawarahkan maka pihak – pihak yang terkait dalam pembangunan jalan tol membuat pernyataan persetujuan yang telah disediakan oleh pihak yang memerlukan lahan atau tanah tersebut setelah pernyataan persetujuan selesai ditandatangani oleh pihak – pihak yang terkait akan dilakukan proses pembayaran UGR.



Hal tersebut telah diatur dalam Pasal 33 Undang-Undang Nomer 2 tahun 2012 yang bunyinya sebagai berikut:

Penilaian besarnya nilai ganti kerugian (UGR) oleh penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah meliputi:

1. Tanah
  2. Ruang atas tanah dan bawah tanah
  3. Bangunan
  4. Tanaman
  5. Benda yang berkaitan dengan tanah, dan atau
  6. Kerugian lain yang dapat dinilai
- e. Negosiasi

Negosiasi dilakukan apabila terdapat masyarakat yang belum secepat atau belum bersedia melepaskan tanah atau lahannya untuk kepentingan pembangunan ruas jalan tol, maka dilakukan pertemuan dalam rangka negosiasi antara PANITIA PENGADAAN TANAH, TIM PELAKSANA TEKNIK dan pemilik tanah atau lahan yang terkena ruas jalan tol yang belum bersedia dengan penetapan UGR. Hal tersebut telah di atur dalam pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 yang bunyinya sebagai berikut “ dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam

waktu paling lama 14hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian”

f. Perintah surat keterangan Bupati

Oleh karena proses pembangunan jalan tol harus tetap dilakukan sementara proses musyawarah mengalami jalan buntu atau penolakan nilai UGR maka Bupati Jombang membuat keputusan tentang pengukuhan Bentuk dan atau besaran ganti kerugi hak atas tanah milik untuk pembangunan ruas jalan tol kertosono-mojokerto di kabupaten jombang sesuai dengan harga yang ditetapkan, surat keputusan bupati jombang sesuai dengan harga yang ditetapkan.

g. Konsinyasi

Akibat menemukan jalan buntu dalam pemberian UGR maka pihak-pihak yang bersangkutan melakukan penitipan ke Pengadilan Negeri Jombang yang biasa disebut dengan konsinyasi dengan tujuan agar pembangunan ruas jalan tol segera diselesaikan dalam hal ganti kerugian terhadap masyarakat yang tanah atau lahannya terkena ruas jalan tol. Konsinyasi sendiri telah diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang berbunyi sebagai berikut:

1. Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada PN setempat dalam waktu palinglam 14hari

- kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).
2. Pengadilan negeri memutuskan bentuk dan atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.
  3. Pihak keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat(2) dalam waktu paling lama 14 hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada mahkamah agung republic indonesia.
  4. Mahkamah agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.
  5. Putusan pengadilan negeri/mahkamah agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

#### h. Penyerahan

Sesuai bunyi Pasal 48 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 yang dapat penulis jelaskan sebagai berikut. Setelah dilakukannya proses-proses atau tahapan tahapan dalam perencanaan pembangunan jalan tol untuk kepentingan umum apabila lahan atau tanah masyarakat sudah dibebaskan 100% maka akan dilaksanakan segera pembangunan jalan tol tersebut sampai jalan tol tersebut selesai di bangun kemudian dilakukan penyerahan hasil kepada instansi yang memerlukan, dan pemerintah dapat segera melakukan pembangunan ruas jalan tol kertosono-Mojokerto.

Dapat disimpulkan dari alur pelaksanaan dalam pembebasan lahan atau tanah untuk kepentingan umum oleh pemerintah kepada masyarakat sesuai bunyi Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak yang berupa tanah, uang, pemukiman kembali,

kepemilikan saham, bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak,<sup>18</sup> dalam musyawarah akan ditemui kata sepakat ataupun sama sekali tidak sepakat bahwa lahannya dijadikan jalur jalan tol. Dalam hal ini maka pemerintah harus melakukan pendekatan kepada masyarakat tersebut, maka sebab itu pemerintah wajib mengadakan konsultasi publik yaitu proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepahaman dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum,

Pada dasarnya telah disebutkan sebelumnya dalam Pasal 1 ayat 9 Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 masyarakat yang lahan atau tanahnya terkena jalur jalan tol maka harus melakukan pelepasan hak yaitu kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui lembaga pertanahan. Maka hendaknya masyarakat harus dengan sukarela melepaskan lahan atau tanahnya kepada pihak yang membutuhkan. Apabila terdapat hambatan dalam pelaksanaan pembebasan lahan atau tanah milik warga mengenai UGR sedangkan pembangunan untuk jalan tol harus tetap dilaksanakan maka pemerintah akan menitipkan UGR kepada pengadilan Negeri untuk memutuskan masalah ganti kerugian dengan demikian baik pemerintah atau masyarakat harus mematuhi keputusan apapun yang akan menjadi keputusan hakim dalam konsinyasi tersebut mengenai penetapan UGR. Apabila semua lahan 100% telah dibebaskan selanjutnya akan segera dilaksanakan pembangunan jalan tol.

---

<sup>18</sup> Makalah seminar Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Program Pasca Sarjana Universitas Airlangga, tanggal 27 september 2012.

## 2.2 Hasil Data Respoden

Penelitian ini dilakukan dengan pengambilan sampel perorangan di setiap kecamatan dan desa yang tanah dan lahannya dilalui jalur jalan tol dengan jumlah rersponden yang tercantum tabel berikut:

Kecamatan	Responden
Bandarkedungmulyo	19 responden (19% )
Megaluh	16 responden (16%)
Jombang	13 responden (13%)
Tembelang	16 responden (16%)
Peterongan	11 responden (11%)
Kesamben	18 responden (18%)
Sumobito	7 responden (7%)
Jumlah	100 responden (100%)

Tabel 1  
jumlah responden

Responden dalam penelitian ini adalah penduduk atau masyarakat yang berada di kecamatan dan daerah yang dilalui jalur jalan tol di kabupaten. Jumlah responden sesuai dengan tabel 1 adalah berturut-turut sebagai berikut : bandarkedungmulyo: 19%, megaluh: 16%, jombang: 13%, tembelang: 16%, peterongan: 11%, kesamben: 18%, sumobito: 7%. Jadi total responden berjumlah 100 orang atau 100%.

Dari kuisioner yang telah disampaikan kepada responden, terdiri dari 11 pertanyaan yang terbagi menjadi 4 pokok pikiran yaitu

1. Sosialisasi penduduk setempat
2. Musyawarah ganti kerugian
3. Kendala pada lahan milik warga
4. Permasalahan yang timbul akibat pembebasan.

Hasil tabulasi kuisioner terhadap warga atau masyarakat di kabupaten jombang tersaji dalam Tabel 2 berikut :

Keterangan :

STS : Sangat Tidak Setuju

TS : Tidak Setuju

S : Setuju

SS : Sangat Setuju

Tabel 2 hasil kuisioner dari perwakilan masyarakat jombang yang lahan atau tanahnya terkena jalur jalan tol:

Pertanyaan	Sts	Ts	S	Ss	Jumlah
1	-	-	50%	50%	100%
2	-	-	75%	25%	100%
3	5%	-	95%	-	100%
4	-	-	85%	15%	100%
5	-	-	100%	-	100%
6	-	25%	75%	-	100%
7	-	15%	85%	-	100%
8	-	-	100%	-	100%
9	-	15%	85%	-	100%
10	-	-	100%	-	100%
11	-	-	100%	-	100%

Tabel 2  
hasil kuisioner responden

Variabel sosialisasi warga tergambar dalam pertanyaan kuisioner nomor 1 sebanyak 50% responden menyatakan setuju , dan sebanyak 50% responden menyatakan sangat setuju, untuk pertanyaan nomor 2 sebanyak 25% responden menyatakan setuju dan 75% responden menyatakan sangat setuju, untuk pertanyaan nomor 4 sebanyak 85% responden menyatakan

setuju dan sebanyak 15% responden menyatakan sangat setuju, berikutnya yaitu variable musyawarah ganti kerugian tergambar pada kuisisioner nomor 5 sebanyak 100% responden menyatakan setuju, untuk pertanyaan nomor 6 sebanyak 75% responden menyatakan setuju dan 25% responden menyatakan tidak setuju, untuk pertanyaan nomor 7 sebanyak 85% responden menyatakan setuju dan sebanyak 15% responden menyatakan tidak setuju, untuk pertanyaan nomor 8 sebanyak 100% responden menyatakan setuju, berikutnya variable kendala pada lahan milik warga tergambar pada kuisisioner nomor 3 sebanyak 95% responden menyatakan setuju dan sebanyak 5 % responden menyatakan sangat tidak setuju, berikutnya variable permasalahan yang timbul akibat pembebasan tergambar pada kuisisioner nomor 9 sebanyak 85% responden menyatakan setuju dan sebanyak 15% responden menyatakan tidak setuju, untuk pertanyaan nomor 10 sebanyak 100% responden menyatakan setuju, untuk pertanyaan nomor 11 sebanyak 100% responden menyatakan setuju.

Sosialisasi penduduk setempat
-------------------------------

Musyawarah ganti kerugian
---------------------------

Kendala pada lahan milik warga
--------------------------------

Permasalahan yang timbul akibat pembebasan
--



Variabel sosialisasi penduduk setempat tergambar pada kuisioner nomer 1,2,4, berikutnya yaitu variabel musyawarah ganti kerugian tergambar pada kuisioner nomer 5,6,7,8, berikutnya variable sengketa ketika ganti rugi lahan dilaksanakan tergambar pada kuisioner nomer 3, berikutnya variable sebab pelaksanaan yang timbul akibat pembebasan tergambar pada kuisioner nomor 9,10,11.

Keterangan :

N = Seluruh Jumlah Responden

M= Masyarakat

Tabel 3 : sosialisasi yang dilakukan pemerintah kepada warga yang lahan atau tanahnya akan terkena jalur jalan tol.

$N = 100$  (  $M : 100 = 100\%$  )

Sosialisasi Masyarakat	Tertulis	Tidak tertulis
Ada	-	100%
Tidak ada	-	-
Jumlah	-	100%

Tabel 3  
hasil kuisioner sosialisasi

Sesuai dengan Pasal 16 undang undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum: sampel 100 responden yang mengisi kuisioner setuju bahwa pemerintah telah memberikan sosialisasi pada warga untuk menjelaskan tentang akan adanya pembangunan untuk jalan tol. Sosialisasi tidak tertulis itu maksudnya adalah pemerintah datang langsung mengumpulkan warga dibalai desa setempat untuk selanjutnya

memberitahukan dan menjelaskan tentang akan adanya pengadaan jalur jalan tol di desa tersebut.

Tabel 4: Bentuk ganti kerugian yang diberikan pemerintah kepada pihak yang berhak atau pemilik lahan.

Ganti Kerugian	Tidak Setuju	Setuju	Jumlah
Musyawarah	-	100%	100%
Sepakat UGR	15%	85%	100%
Sudah menerima UGR	25%	75%	100%
Permemberian sesuai waktu yg disepakati	-	100%	100%

Tabel 4  
hasil kuisioner UGR

Selanjutnya table ke 4 sesuai dengan Pasal dalam Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 yang bunyinya sebagai berikut “Hasil Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai data untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan” 100% responden menyatakan setuju, pemerintah memusyawarahkan dengan penduduk mengenai nilai ganti kerugian dan bentuk ganti kerugian yang diinginkan. Sebanyak 85% responden setuju dengan besarnya UGR dan hanya 15% responden yang tidak setuju dengan besarnya UGR, Sedangkan mengenai permintaan ganti kerugian sebanyak 25% belum menerima UGR dan 75% responden yang telah menerima UGR. Dan untuk ketepatan waktu permemberian UGR 100% responden setuju dalam penggantian UGR oleh pemerintah sesuai dengan waktu yang dijanjikan. Apabila masyarakat sepakat dalam pemberian ganti kerugian maka akan

disepakati waktu untuk pemberian UGR. maka dapat disimpulkan analisis dari tabel diatas adalah masyarakat ada yang masih bermasalah dalam penetapan nilai ganti kerugian yang di tetapkan pemerintah dengan meminta nilai yang jauh lebih tinggi dari nominal yang telah ditentukan. Sedangkan pelaksanaan pengadaan tanah harus tetap di laksanakan sampai waktu yang ditentukan belum ada kata sepakat maka pihak terkait akan menitipkan masalah UGR kepada Pengadilan negeri yang selanjutnya disebut Konsinyasi.

Tabel 5: Kendala terhadap lahan atau tanah masyarakat saat ganti kerugian berlangsung.

Kendala	STS	TS	S	Jumlah
Ada	95%	-	5%	100%
Tidak Ada	-	-	-	100%

Tabel 5  
hasil kuisioner kendala

Ada beberapa kendala yang terjadi dalam pengadaan lahan untuk jalan tol pada penduduk setempat sebanyak 95% responden yang sangat tidak setuju bahwa tentang adanya kendala dalam pembebasan lahan mereka, sebanyak 5% responden menyatakan ada kendala dalam pembebasan lahan mereka yang akan dijadikan jalur jalan tol.

Tabel 6: Permasalahan yang timbul akibat pembebasan lahan.

Permasalahan	Ada	Tidak ada	Jumlah
1. Tidak setuju lahannya dijadikan jalur jalan tol	5%	95%	100%
2. Sengketa tanah	5%	95%	100%
3. Ganti kerugian	15%	85%	100%
4. Sertifikat ganda	5%	95%	100%
5. Sebagai jaminan hutang	5%	95%	100%

Tabel 6  
hasil kuisioner permasalahan

Sebanyak 5% responden tidak setuju lahannya dipakai untuk jalur jalan tol, dan yang setuju lahannya dipakai jalur jalan tol sebanyak 95% responden. Sebanyak 5% responden menyatakan bahwa tanahnya dalam keadaan sengketa dan 95% responden menyatakan bahwa tanahnya atau lahan mereka bebas dari sengketa; mengenai nilai UGR, sebanyak 15% menyatakan ada permasalahan mengenai harga atau nilai UGR, sebanyak 85% menyatakan tidak memperlmasalahkan mengenai nilai UGR tanah. Permasalahan mengenai sertifikat ganda sebanyak 5% responden menyatakan ada, sebanyak 95% responden menyatakan tidak mempunyai permasalahan mengenai sertifikat ganda. Permasalahan mengenai lahan yang akan dipakai untuk jalur jalan tol yang berkaitan dengan dijaminkannya lahan tersebut, 5% responden menyatakan lahannya dijamin, dan 95% responden menyatakan lahannya tidak dijamin.

Berdasarkan data diatas maka dapat penulis simpulkan bahwa sebagian besar masyarakat kabupaten jombang setuju akan adanya

pengadaan tanah untuk fasilitas umum yang telah disosialisasikan oleh pemerintah setempat sesuai bunyi Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang bunyinya sebagai berikut:

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 melaksanakan:

- a. Pemberitahuan rencana pembangunan
- b. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan
- c. Konsultasi publik rencana pembangunan.

#### 2.2.1 Analisis hasil Data kuisioner

Banyak pro dan kontra dimasyarakat setempat yang lahan atau tanahnya terkena jalur jalan tol. Rasa tidak ikhlas ketika bagian dari lahan atau tanahnya terkena jalur jalan tol itu pasti ada belum lagi apabila lahannya merupakan mata pencaharian penduduk tersebut, akan tetapi sesuai bunyi Pasal 5 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 yang berbunyi sebagai berikut “ pihak yang berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah pemberian ganti kerugian atau berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap” tentu saja hal ini tidak luput dari pendekatan pihak-pihak yang terkait kepada warga yang lahannya terkena jalur jalan tol.

Terdapat beberapa kendala yang terjadi ketika pelaksanaan pembebasan lahan milik penduduk akan dilaksanakan oleh pemerintah. Kendala yang ada saat sosialisasi berlangsung misalnya ada warga pemilik lahan yang tidak bisa berada di tempat saat berlangsungnya sosialisasi, kendala lainnya muncul ketika akan berlangsungnya penetapan nilai ganti kerugian untuk mendapatkan kata sepakat dari kedua belah pihak menurut Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 pemerintah wajib mengadakan konsultasi publik atau musyawarah mengenai nilai UGR atau bentuk ganti kerugian yang telah di jelaskan dalam Pasal 33 Undang-Undang nomor 2 tahun 2012. Penetapan UGR dilihat dari pengukuran pemetaan bidang per bidang tanah, setelah itu baru pemerintah mengumumkan hasil inventarisasi dan identifikasi pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang akan di umumkan di kantor desa atau kelurahan, kantor kecamatan dan tempat pengadaan tanah dan mengumumkan penetapan nilai UGR yang telah di tentukan pemerintah, akan tetapi ada kendala yang dihadapi pemerintah yaitu sesuai kendala yang ada pada tabel nomor 4 dimana sebanyak 25% responden tidak setuju dalam menerima UGR terutama mengenai besarnya nilai UGR, tetapi sebanyak 75% responden menyetujui UGR yang telah ditetapkan oleh pemerintah, kemudian kendala yang lain adalah yang terdapat dalam table nomor 5 sebanyak 5% responden tidak mau lahannya dipakai sebagai jalur jalan tol, tetapi 95% menyatakan mau atau setuju lahannya dipakai sebagai jalur jalan tol.

Akan tetapi pembangunan jalur jalan tol harus segera dijalankan sesuai rencana maka pemerintah apabila ada hambatan mengenai UGR maka pemerintah akan menempuh adanya proses konsinyasi yaitu penitipan UGR kepada Pengadilan Negeri dengan demikian maka baik pemerintah maupun masyarakat wajib mematuhi segala putusan yang di tetapkan oleh hakim. Permasalahan UGR merupakan kendala administrasi yang ada di dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum.

Bahwa aturan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, tujuan diadakannya pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, Negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan umum pihak yang berhak.

Demi tercapainya pembangunan infrastruktur sebelum adanya Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 telah dijelaskan pada Undang-Undang Pokok Agraria dalam Pasal 18 mengenai pengadaan tanah yang bunyinya sebagai berikut “ Untuk Kepentingan Umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dalam Undang-Undang”. Ganti kerugian akan diberikan kepada pihak yang berhak hal ini berarti pemberian akan diberikan kepada masyarakat yang memiliki bukti yang kuat bahwa lahan

tersebut adalah miliknya, Untuk menjamin kepastian hukum kepada para pemilik hak atas tanahnya maka pemerintah mengadakan pendaftaran tanah kepada instansi yang telah ditunjuk pemerintah yaitu Badan Pertanahan Nasional, hal ini telah diatur dalam bunyi Pasal 19 UUPA.

Kesimpulan dari hasil penelitian berdasarkan data responden menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat Jombang yang lahannya terkena jalur jalan tol menyetujui diadakannya pembangunan jalan tol. Hal ini di buktikan sebanyak 95% responden menyatakan setuju dibangunnya jalan tol yang melewati lahan atau tanah milik mereka dan hanya sekitar 5% responden menyatakan tidak setuju mengenai pembangunan jalan tol yang melewati lahan atau tanah milik mereka. Hal ini menunjukkan bahwa pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah sudah berlaku secara efektif di kabupaten jombang.



### BAB III

## KENDALA-KENDALA DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM.

### 3.1 Kendala dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum

#### 3.1.1 Kendala Internal

##### 1. Kendala mengenai perijinan

Kegiatan pembangunan dari waktu ke waktu semakin menghadapi tantangan terutama aspek penyediaan tanah untuk kegiatan pembangunan tersebut. Hal ini dapat difahami karena ketersediaan lahan yang dikuasai pemerintah terbatas luas dan bidangnya, bidang-bidang tanah terutama wilayah perkotaan relatif sudah terbagi habis penguasaannya. Padahal kegiatan pembangunan terutama untuk kepentingan umum memerlukan luas tanah yang tidak sedikit, untuk memperoleh tanah bagi kegiatan pembangunan inilah pemerintah berupaya keras untuk memerlukan pengadaan tanah. Namun kendala dan hambatan seakan tidak pernah surut.

Ada beberapa kendala yang menghambat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang berkaitan dengan peraturan hukum masalah tersebut dapat kita lihat dari pembebasan tanah itu bersinggungan dengan tanah-tanah asset Barang Milik Negara atau Daerah (BMN/D) yang mengharuskan adanya izin dari Menteri Keuangan atau Menteri BUMN.

Untuk melaksanakan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pemerintah selaku Panitia Pengadaan tanah wajib meminta izin kepada beberapa instansi yang terkait, Sesuai bunyi Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 sebagai berikut”

Penilaian pertanahan yang selanjutnya disebut penilaian adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan professional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari menteri keuangan dan telah mendapat izin lisensi dari lembaga pertanahan untuk menghitung nilai atau harga obyek pengadaan tanah.”

## 2. Kendala UGR

### a. Nilai UGR

Kendala lain ditunjukkan saat musyawarah UGR kepada warga keberatan pemilik tanah untuk melepaskan hak atas tanahnya lebih disebabkan tidak tercapainya kata sepakat mengenai bentuk dan atau besaran nilai ganti kerugian dengan kata lain tidak tercapai titik keseimbangan antara kepentingan umum dengan kepentingan individu yang harus mendapatkan perlindungan. Hal ini ditunjukkan pada tabel nomor 6 sebanyak 15% responden menyatakan bermasalah pada penetapan UGR dan belum menemui kata sepakat sedangkan permintaan masyarakat jauh diatas kiasaran UGR yang telah di tentukan

P2T, meskipun sebanyak 85% responden menyatakan tidak ada masalah dalam penentuan UGR.

Kendala ke dua yaitu masyarakat tidak sepakat dengan besaran ganti kerugian yang ditentukan, dengan meminta ganti kerugian lebih besar dari yang ada dalam musyawarah penetapan ganti kerugian,

b. Jangka Waktu Pemberian UGR

Dalam pemberian UGR oleh pemerintah terhadap lahan yang dipakai untuk kepentingan umum tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati hal ini tergambar dalam tabel nomor 4 sebanyak 25% responden menyatakan belum menerima UGR meskipun sebanyak 75% responden telah mendapatkan UGR.

Hal ini berarti antara pemerintah dan pemilik lahan masih belum menemukan jalan keluar dalam pemberian nilai UGR, dan ada juga yang sudah sepakat dalam UGR namun masih bermasalah dalam HAT.

Ketepatan pemberian UGR bisa lewat dari perencanaan apabila sampai Konsinyasi, dengan demikian maka pemerintah dan masyarakat wajib menunggu hasil dari persidangan yang di putuskan oleh hakim.

### c. Kurangnya sosialisasi dari pihak P2T

Kendala lain bagi pemerintah yaitu P2T hanya melakukan sosialisasi pembebasan tanah hanya satu kali penawaran ganti kerugian kurang adanya pendekatan terhadap masyarakat, akan tetapi kendala ini tidak ditemukan dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dalam hal ini adalah jalan tol di kabupaten jombang.<sup>19</sup>

### 3.1.2 Kendala Eksternal

#### a. Sertifikat ganda

Sertifikat HAT merupakan bukti kepemilikan tanah bagi sebyek hukum sedangkan bukti-bukti surat seperti petok D, letter C, buku kretek dan sebagainya merupakan bukti terhadap penguasaan tanah, akan tetapi hak atas kepemilikan atau penguasaan terhadap tanah tersebut menjadi bermasalah dikarenakan ada sertifikat dan surat tanah yang ganda hal ini terjadi pada saat lahan atau tanah tersebut di bebaskan untuk kepentingan umum sebanyak 5% responden menyatakan bahwa sertifikat atau surat tanah mereka ganda, meskipun 95% responden menyatakan sertifikat mereka tidak ganda

---

<sup>19</sup> Wawancara P2T Drs. Eksan Gunajati, M.Si Kepala Adm. Pemerintah dan KESRA sekretariat daerah Kabupaten jombang. Kamis tanggal 19 april 2013, 10.00 wib.

b. Sertifikat dipakai sebagai jaminan hutang

Ketika masyarakat diminta untuk menunjukkan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum kepada pihak yang terkait ternyata pada tabel nomor 6 data hasil penelitian terdapat sebanyak 5% responden menyatakan bahwa sertifikatnya dipakai sebagai jaminan hutang di bank, dan sebanyak 95% responden menyatakan sertifikatnya tidak dipakai sebagai jaminan hutang bank, hasil wawancara antara penulis dengan masyarakat menjelaskan tentang sertifikatnya sedang dalam hutang bank pengkreditan. Maka dari itu antara pemerintah dan masyarakat pemilik bidang akan mencari solusi dalam penebusan sertifikat tersebut. Ada beberapa solusi pertama dengan cara pemilik hak menebus sertifikat itu sendiri atau masyarakat sepakat menebus dengan UGR yang akan diberikan.<sup>20</sup>

c. Tidak setuju lahannya dibebaskan untuk pembangunan jalan tol

Pada saat pemerintah mengadakan sosialisasi musyawarah dalam meminta ijin kepada masyarakat bahwa lahan atau tanahnya akan dijadikan obyek pengadaan tanah terdapat 5% responden menyatakan bahwa sama sekali tidak setuju untuk melepaskan lahan atau tanah mereka dengan alasan tanah peninggalan orang tua, tanah tersebut menjadi mata pencaharian mereka bahkan ada

---

<sup>20</sup> Wawancara hasan, plosonggeneng kabupaten jombang. sabtu tanggal 21 april 2013, 10.00 wib.

responden yang sama sekali tidak memberikan alasan apaun mengenai ketidak setujuan mereka. sedangkan pada tabel 6 menyatakan sebanyak 95% responden menyatakan tidak masalah bahwa lahannya dijadikan obyek pengadaan tanah.

#### d. Sengketa tanah

Kendala yang lain dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalan tol adalah adanya sengketa tanah pada lahan yang akan di bebaskan pada tabel nomor 6 hasil data penelitian menyebutkan sebanyak 5% responden menyatakan tanahnya sedang dalam sengketa, dan sebanyak 95% responden menyatakan lahannya tidak dalam sengketa tanah. Bahwa dari Sengketa tanah adalah permasalahan internal ahli waris pemilik lahan.

### 3.2 Upaya Penyelesaian Kendala

#### 1. Upaya penyelesaian kendala internal

Pemerintah sebagai pihak yang sedang membutuhkan lahan atau tanah milik penduduk apabila ada kendala yang terjadi pada saat pengadaan tanah berlangsung maka pemerintah wajib membantu mencari solusi sebaik-baiknya dan sesuai dengan kesepakatan bersama.

##### a. Upaya penyelesaian dalam perizinan.

Demi lancarnya pengadaan tanah untuk kepentingan umum di kabupaten jombang maka Panitia Pengadaan Tanah dan Tim Pelaksana Teknis wajib menita izin kepada beberapa lembaga pemerintahan seperti untuk mendapatkan izin praktik penilaian UGR maka pemerintah

harus mengajukan permohonan izin kepada menteri keuangan dan telah mendapatkan lisensi dari lembaga pertanahan untuk menggitung nilai atau harga obyek pengadaan tanah.

b. Upaya penyelesaian UGR.

Sesuai bunyi Pasal 33 Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 besaran UGR akan di sesuaikan dengan apapun yang ada dalam setiap bidang, dan dalam sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan pemerintah wajib mengganti seutuhnya apabila masyarakat meminta. Dan pemberian UGR akan disepakati antar kedua belah pihak maka pemerintah akan membayar UGR sesuai yang di perjanjikan kepada mereka. Telah dijelaskan pada Pasal 19 UUPA tentang kepastian hukum bagi pemilik lahan dalam mendapatkan UGR dari pemerintah yaitu memiliki sertifikat HAT. Yaitu dengan mendaftarkan tanahnya kepada BPN setempat.

2. Upaya penyelesaian kendala eksternal

a. Upaya mengatasi sikap masyarakat dalam pembebasan lahan milik mereka.

Walaupun telah dijelaskan pada Undang-Undang Pokok Agraria dalam Pasal 18 mengenai pengadaan tanah yang bunyinya sebagai berikut “ Untuk Kepentingan Umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dalam Undang-Undang” namun masih ada masyarakat yang

belum bisa melepaskan lahan atau tanahnya untuk kepentingan bersama. Sedangkan pembangunan infrastruktur harus tetap dilaksanakan jika sampai waktu yang ditentukan ada beberapa masyarakat yang belum juga melepaskan lahan atau tanahnya kepada pemerintah maka pemerintah mengambil keputusan bahwa rumah atau lahan milik mereka akan berada di bawah jalan tol.<sup>21</sup>

b. Sengketa tanah

Dengan adanya masalah sengketa tanah yang dikarenakan para ahli waris sedang merebutkan hak-haknya maka pemerintah wajib melakukan pendekatan terus menerus dan memberikan solusi yang tepat bagi ahli waris yang sedang berseteru. Sampai pemerintah bisa melaksanakan pengadaan tanah di bidang milik mereka.

c. Sertifikat ganda

Sedangkan apabila terdapat kendala dalam bukti kepemilikan dan telah dijelaskan pada Pasal 19 UUPA yaitu masyarakat wajib mendaftarkan tanah atau lahannya untuk mendapatkan kekuatan hukum pada setiap lahan milik mereka. Dengan demikian pemerintah selaku pihak yang membutuhkan lahan tersebut wajib membantu pemilik lahan dalam pembuktian sertifikat HAT mana yang mempunyai kekuatan hukum yang sah.

---

<sup>21</sup> Wawancara P2T Drs. Eksan Gunajati, M.Si kepala adm. Pemerintah dan KESRA sekretariat daerah Kabupaten Jombang. Kamis tanggal 19 April 2013, 10.00 WIB.



d. Dipakai sebagai jaminan hutang

Permasalahan dijaminkannya sertifikat pada bank maka antara pemerintah dan masyarakat akan membicarakan masalah ini dan pemerintah akan memberikan solusi dengan menebuskan sertifikatnya dengan UGR yang akan diberikan ataupun dengan cara pemilik menebus sertifikatnya sendiri.

Terdapat beberapa kendala yang terjadi ketika pelaksanaan pembebasan lahan milik penduduk akan dilaksanakan oleh pemerintah. Mulai dari kendala saat mensosialisasikan sampai dengan penetapan UGR. Berbagai macam sikap masyarakat yang tanahnya akan dilalui jalur jalan tol menjadi tekanan sendiri bagi pemerintah. Meskipun pemerintah telah menjalankan tahap pelaksanaan pengadaan tanah di kabupaten jombang sesuai aturan yang ada. Kendala yang ada yaitu kendala internal dan kendala eksternal dimana kendala itu ada baik di pemerintah maupun di masyarakatnya.

Akan tetapi sampai detik ini walaupun masih ada beberapa desa yang belum 100% dalam pembebasan lahannya. Namun pemerintah kabupaten jombang dapat menyelesaikan kendala yang ada dengan berbagai solusi penyelesaian.

## BAB VI PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan skripsi dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum di kabupaten Jombang dapat berlaku secara efektif. Hal ini di buktikan bahwa sebagian besar masyarakat jombang menyetujui adanya pengadaan tanah tersebut, meskipun ada sebagian kecil yang tidak menyetujui pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Hal ini dikarenakan ada beberapa masyarakat yang terprovokasi dengan pihak lain, dan ada masyarakat yang bermasalah dengan pembuktian HAT.

Sedangkan kendala-kendala dalam pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum terbagi menjadi beberapa kendala. Pertama kendala internal yang berkaitan dengan pemerintah, yakni tentang permohonan perizinan kepada lembaga-lembaga yang terkait, penetapan Nilai UGR dan ketepatan pembeian UGR, dan sosialisasi yang diberikan oleh pihak P2T kepada masyarakat yang lahannya akan dijadikan jalur jalan tol. Kedua kendala eksternal yang berkaitan dengan kendala yang ada dalam masyarakat yaitu, masyarakat sama sekali tidak menyetujui bahwa lahannya dijadikan jalur jalan tol, sengketa pada tanah atau sertifikat masyarakat, penetapan nilai UGR yang diberikan pemerintah, sertifikat ganda yang muncul ketika

pembebasan lahan dilaksanakan, dan sertifikat sebagai jaminan hutang di bank.

#### 4.2 Saran-saran

1. Perlunya sosialisasi tertulis dan tidak tertulis dari pemerintah mengenai pembebasan lahan untuk kepentingan umum. Dan Sosialisasi harus dilakukan rutin dengan pendekatan-pendekatan dari pemerintah kepada masyarakat.
2. Agar supaya dalam pemberian nilai nominal untuk UGR dari P2T sesuai dengan kata sepakat. Dan jangka waktu pemberian UGR dilakukan secara tepat waktu.
3. Masyarakat dianjurkan untuk melepaskan dengan sukarela Hak Atas Tanahnya untuk kepentingan bersama.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku

A.P. Parlindung, Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah, CV Mandar Maju, Bandung, 1990

\_\_\_\_\_, Tanya Jawab Hukum Agraria, CV Mandar Maju, Bandung, 1994

Brahmana Adhie, Reformasi Pertanahan, CV Mandar Maju, Bandung, 2002

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Cetakan ke- 17, CV Teruna Grafica, Jakarta, 2006

Hadi Sabari Yunus, Struktur Tata Ruang Kota, Cetakan ke- 2, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2001

Mukti Fajar ND. Normatif dan Empiris. Cetakan Ke-1, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.

Ronny Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, cetakan ke- 4, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990

Soerjono Soekanto, Penelitian Hukum Normatif, Raja Grafindo Persada, Jakarta Utara, 1994.

\_\_\_\_\_, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta Utara, 1986

Suroso Ismuhadi, Pendaftaran Tanah di Indonesia, PT Belindo Jaya Tama, Jakarta, 1997

Tri Widodo W. Utomo, Hukum Pertanahan, Navila, Yogyakarta, 2002

### 2. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Hukum Tanah di Indonesia.

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1974 Tentang Pendaftaran Tanah

Ketentuan Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 tahun 2007 Pengadaan Tanah

### 3. Lain –Lain

Makalah seminar pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, Program Pasca Sarjana Universitas Airlangga, tanggal 27 september 2012.

Wawancara kepada Basuki Asmono, Kasi landreform kantor BPN Kab. Jombang, Kamis tanggal 31 Januari 2013, 12.00 wib

Wawancara P2T Eksan Gunajati kepala adm. Pemerintah dan KESRA sekretariat daerah Kab. Jombang, Kamis tanggal 19 April 2013, 10.00 wib.